

MEMOIRE SIGNIFIÉ

POUR les Abbé, Prieur & Chanoines Reguliers de S. Acheul-lès-Amiens, Appellans d'une Sentence rendue contr'eux par défaut au Bailliage d'Amiens.

CONTRE le Sieur Fontaine, Marchand Epicier en la même Ville, Intimé.



LA Cour a à prononcer ſur la validité d'offres faites par le ſieur Fontaine pour le rachat d'une redevance dûe à l'Abbaye Saint Acheul ; la Sentence d'Amiens en les declarant bonnes & valables, autoriſe l'amortiſſement d'une rente non rachetable, & par ſa nature, & par la qualité de ceux à qui elle appartient ; elle eſt non rachetable de ſa nature comme cens ; quand elle ne ſeroit pas cens, elle ſeroit non rachetable comme premiere rente après le cens ; elle l'eſt enfin parce qu'elle eſt fonciere & dûe à des Eccleſiaſtiques.

FAIT.

Les Religieux de Saint Acheul poſſedoient anciennement pluſieurs maiſons dans la Ville d'Amiens, entr'autres une dans la *rue Neuve*, * dont le ſieur Fontaine eſt aujourd'hui Proprietaire ; ils en étoient Seigneurs cenſiers.

* La rue Neuve eſt une des rues des plus recherchées, & dont les maiſons ſont les plus cheres.

En 1577. elle fut alienée, les Religieux ne retinrent aucun cens ; l'acquereur formellement diſpenſé de droits Seigneuriaux, fut autoriſé par le Contrat à en jouir avec la même franchiſe que ſes vendeurs : le prix de l'alienation fut modique, le ſieur Fontaine convient qu'il n'excedoit pas 200 liv. ce prix, à ce qu'il a d'abord prétendu, fut employé au payement des frais d'un Procès. Convaincu depuis qu'une telle cauſe n'eût jamais pû autoriſer la vente d'un bien d'Egliſe, il a prétendu que ces 200 l. avoient ſervi au payement de ſubſides, & à la contribution au don gratuit, & que les Religieux en avoient fait la vente pour ſe diſpenſer des reparations : de tels prétextes ne rendroient pas l'alienation plus reguliere.

En 1664. le Roy rendit une Declaration par laquelle il permit aux Eccleſiaſtiques de rentrer dans leurs biens alienez, en lui payant le huitiéme denier, & rembourſant aux acquereurs les ſommes qui auroient tourné au profit des Eccleſiaſtiques, ainſi que les impenſes &



ameliorations. L'alienation faite en 1577. étoit vicieuſe ; d'ailleurs la faculté qu'accordoit la Declaration étoit indéfinie, elle s'étendoit aux alienations les plus legitimes ; les Prieur & Religieux en firent uſage, ils payerent le huitiéme denier, firent aſſigner le Proprietaire, & conclurent à ce qu'il eût à ſe deſiſter & départir de l'injuſte poſſeſſion dans laquelle il étoit.

Le Proprietaire hors d'état de parer à la demande des Religieux, ſe rendit juſtice ; le 22 Decembre 1664. on paſſa une Tranſaction par laquelle la maiſon fut chargée envers l'Abbaye de Saint Acheul de 10 liv. de cens annuel, perpetuel & non rachetable ; le Proprietaire donna de plus aux Prieur & Religieux une ſomme de 100 liv. pour les indemniſer du payement du huitieme denier & des frais du Procès.

La qualification de cens donnée à cette redevance étoit reguliere ; les Prieur & Religieux au lieu de conceder en 1577. la maiſon aux auteurs du ſieur Fontaine, avec l'exemption du cens & des droits Seigneuriaux, ainſi que le ſieur Fontaine convient qu'ils le firent, euſſent pû ne l'aliener qu'à la charge d'un cens envers leur Abbaye ; ils avoient en 1664. la même faculté ; la demande qu'ils avoient formée, & la Tranſaction dont elle fut ſuivie, & par laquelle a été impoſé un cens, les retablit dans leur ancien droit ; cette Tranſaction a eu deux effets, & contient en quelque façon une double convention ; la premiere, par laquelle les Religieux rentrerent en poſſeſſion de leur maiſon, ainſi qu'ils y étoient autoriſés par la Declaration, & la ſeconde, par laquelle ils la concederent à l'inſtant aux anciens proprietaires, & ſe retinrent une redevance de même nature que celle qu'ils auroient pû ſe reſerver dès le tems de l'alienation de 1577.

En 1702. intervint une nouvelle Declaration du Roy, qui accorda encore aux Eccleſiaſtiques la permiſſion de rentrer dans leurs biens alienés, aux mêmes charges que celles de 1664. les Religieux de ſaint Acheul y ſatisfirent, c'eſt-à-dire qu'ils payerent le huitiéme denier, en firent le 23 Mars 1703. ſignifier aux Proprietaires, la quittance avec declaration qu'ils entendoient rentrer dans la proprieté de leur maiſon, aux offres de rembourſer ce qui auroit tourné au profit de leur Communauté, par conſequent de payer les impenſes & ameliorations qu'ils juſtifieroient y avoir été faites depuis l'alienation.

Les Propietaires ne ſe rendirent pas auſſi aiſément que l'avoit fait en 1664. leur auteur ; mais ſur le point d'être condamnés, & peut être même après le Jugement rendu, nouvelle Tranſaction le 9 Mars 1704. par laquelle les 10 liv. de cens furent portées à 20 liv. & ſtipulés perpetuels & non rachetables, ainſi que les 10 liv. de cens l'avoient été en 1664. & moyennant cette augmentation, les Prieur & Religieux conſentirent que les Proprietaires continuaſſent à jouir de la maiſon : on ſtipula en même tems que la Tranſaction du 22 Decembre 1664. & celle de 1704. ne ſerviroient que d'un ſeul & même titre.

Une redevance non rachetable impoſée ſur la maiſon, fut avec raiſon du goût de toutes les Parties, les detempteurs y trouvoient un double avantage ; rendre la maiſon eut été s'engager dans une mer de conteſtations ſur les prétendues impenſes, & ſurtout ſur l'emploi des 200 l. payés

en 1577. donner un ſupplement de prix, c'eût été en cas de nouvelle Déclaration, s'expoſer à payer deux fois; les Prieur & Religieux n'étoient pas abſoblument lezés en ſe contentant d'une redevance, ils ſubſtituoient un revenu perpetuel, exempt de toutes charges, au produit d'une maiſon beaucoup plus conſiderable à la verité, mais ſouvent alteré par des reparations.

En execution de ces Actes, les Proprietaires ont juſqu'à préſent joui de la maiſon, & les Religieux ont perçu les 20 liv. de cens juſqu'au mois de May 1735. En 1711. la maiſon avoit été vendue, à ce qu'il paroît par de nouvelles pieces produites par le ſieur Fontaine au mois de Février dernier, & à l'inſtant que le Procès alloit être mis ſur le Bureau; c'étoit la premiere mutation de cette nature depuis le cens impoſé par les Prieur & Religieux de ſaint Acheul, la premiere par conſequent qui donnât ouverture aux lods & ventes au profit de l'Abbaye.

La Demoiſelle Goſſon qui l'acquit, au lieu de payer les droits à l'Abbaye, ainſi qu'elle l'auroit dû faire, puiſque c'étoit aux Prieur & Religieux de ſaint Acheul que ſe payoit le cens, s'adreſſa au Fermier du Domaine, perſuadée qu'elle en tireroit un meilleur parti; celui-ci par reconnoiſſance eut la generoſité de lui remettre la moitié des droits qui ne lui appartenoient pas. Pour derober la connoiſſance de la vente aux Prieur & Religieux de ſaint Acheul, on la tint ſecrete, le contrat ne fut redigé que ſous ſeing privé. (*a*)

(*a*) Il eſt produit par le Sr Fontaine cotte A. de ſa production nouvelle.

On voit encore par ces nouvelles pieces que la Demoiſelle Goſſon reconnut en 1729. le Roy pour Seigneur cenſier, en payant vingt-neuf années de cens au Fermier du Domaine; ou peut-être le Fermier du Domaine lui en donna-t-il gratuitement quittance; c'eſt en effet la premiere fois que le ſieur Fontaine puiſſe juſtifier qu'il ait été payé un cens au Roy.

Ces lods & ventes payés au Roy en 1711. & la preſtation prétendue de vingt-neuf années de cens au Fermier du Domaine, n'interompit point, comme on l'a obſervé, le payement de celui dû à l'Abbaye.

On voit en troiſiéme lieu, par les nouvelles pieces produites par le ſieur Fontaine qu'en 1731. la Demoiſelle Goſſon lui vendit la maiſon, que dans le contrat de vente elle l'a déclara être dans la mouvance du Roy, & que le ſieur Fontaine paya les lods & ventes au Fermier du Domaine:

Outre la quittance de ce prétendu cens payé au Receveur du Domaine pour la premiere fois en 1729. le ſieur Fontaine en rapporte une donnée depuis la conteſtation des arrerages échûs juſques à preſent (*b*): le motif de cette exactitude n'eſt pas équivoque; cependant les Prieur & Religieux n'avoient jamais eu aucun ſujet de ſoupçonner l'artifice des propriétaires, juſqu'en 1735. ils avoient été exactement ſervis des 20 liv. de Cens, & n'ont eu aucune connoiſſance de toutes ces pieces qui n'ont été produites qu'à l'inſtant du Jugement.

(*b*) Production du 15 Avril 1741. quittance des arrerages de ce Cens envers le Roy, juſques & y compris 1740.

PROCEDURE.

Le ſieur Fontaine qui dès le moment même de ſon acquiſition, préparoit la conteſtation ſur laquelle la Cour a à prononcer aujourd'hui, fut en 1735. preſſé par les Religieux de leur communiquer ſon titre de proprieté, & de leur paſſer titre nouvel de la redevance dont la maiſon étoit chargée: au mois de May il fut aſſigné à cet effet au Bailliage d'A-

miens; il répondit à l'assignation, qu'il entendoit en faire le rachat, & fit en effet quelques mois après offres au Prieur de St Acheul d'une somme de 400 liv. pour amortissement des 20 liv. de Cens; sur ses offres Sentence le 22 Decembre, qui avant faire droit, ordonna que les Parties se communiqueroient respectivement leurs titres.

Cet interlocutoire favorisoit les vûës du sieur Fontaine, il lui donnoit occasion de traîner la contestation, & de s'exempter pendant longtemps de satisfaire à la demande des Prieur & Religieux; ils en interjetterent appel, il fut relevé au Grand Conseil, la Sentence y fut confirmée, & la contestation renvoyée sur le fond au Bailliage d'Amiens: reportée devant les premiers Juges, Sentence intervint le 27. Mars 1737. par défaut au profit du sieur Fontaine, qui sans connoissance des titres respectifs des Parties, déclara les offres bonnes & valables, ordonna aux défaillans de recevoir le remboursement, sinon autorisa le sieur Fontaine à consigner, & ce faisant déclara la maison déchargée des 20 liv. de Cens dûs à l'Abbaye.

Appel de la part des Prieur & Chanoines Reguliers; c'est sur cet appel que la Cour a à prononcer.

PREMIER MOYEN.

Que les 20 liv. de redevance, dûës à l'Abbaye de Saint Acheul, sont un Cens, & sont non rachetables en cette qualité.

On sçait qu'une rente fonciere ne se peut former que par la tradition & alienation du fonds, & qu'il n'appartient qu'au propriétaire d'imposer une charge de cette nature; que ne voulant se désaisir qu'à cette condition, il est juste de lui permettre de faire la loy: un ancien propriétaire en droit de rentrer dans son bien, doit avoir la même faculté, & la transaction par laquelle il se désiste du droit qu'il avoit ou prétendoit avoir, peut être le titre constitutif d'une rente fonciere.

Loyseau le décide de la maniere la plus positive. Après avoir expliqué Livre premier de la garantie des Rentes, ch. 5. n. 13. qu'il n'y avoit point d'autres rentes foncieres, que le Bail d'heritages appellé par Dumoulin, *concessionem ad reditum*, il ajoute n. 15. *que si une rente est créée par une transaction faite entre deux se prétendans respectivement Seigneurs (a) de l'heritage, & s'il est accordé entr'eux pour éviter à Procès, que l'un demeurera Seigneur de l'heritage, à la charge d'en payer rente à l'autre; telle rente peut être réputée fonciere, parce qu'elle est dûë à celui qui pour icelle a quitté la Seigneurie qu'il prétendoit à l'heritage.*

(a) Ce mot *Seigneurs*, signifie suivant Loyseau, Proprietaires.

La rente ne pourroit en effet, comme l'observe le même Auteur, être reputée constituée, qu'autant que l'abandonnement fait par l'ancien propriétaire, l'auroit été pour un prix particularisé & specifié, & que pour ce prix ainsi specifié, & à la suite du même contrat il auroit été constituée rente.

Les Prieur & Religieux de Saint Acheul anciens proprietaires de la maison, étoient en 1664. & 1702. en droit de recouvrer la proprieté de

de leur maiſon, les Déclarations de 1664. & 1702. autoriſoient les Eccleſiaſtiques à rentrer dans les biens qui avoient anciennement été de leur Benefice ou de leur Communauté; les conditions ſous leſquelles cette faculté leur étoit accordée, ſe bornoient à payer au Roy le huitiéme denier de la valeur de l'heritage, à rembourſer au proprietaire les impenſes qu'ils juſtifieroient avoir été faites depuis ſa détemption, & lui rendre le prix de l'alienation, ſuppoſé qu'il eût été employé à l'avantage du Benefice ou de la Communauté.

Les Prieur & Religieux en 1664. & 1703. ſatisfirent à la premiere condition; il y a preuve qu'ils payerent au Roy le huitiéme denier, il ne leur eût pas été plus difficile de ſatisfaire à la ſeconde, ſuppoſé que les 200 liv. payées en 1577. euſſent tourné au profit de leur Communauté; le rembourſement d'une ſomme auſſi modique ne leur eût pas été bien onereux.

En droit de rentrer dans leur maiſon, ils avoient celui d'impoſer une redevance fonciere; l'abandonnement que celui qui ſe prétend propriétaire, fait de ſa prétenduë proprieté moyennant une rente, eſt un Bail d'heritage; la redevance impoſée eſt fonciere, & repreſentative du droit immobilier qu'il prétendoit avoir; à combien plus forte raiſon doit-elle être reputée telle, lors que ce droit n'étoit point incertain, qu'il ne conſiſtoit pas dans une ſimple prétention, mais dans un droit réel & inconteſtable, tel que celui que les Prieur & Religieux avoient en vertu des Déclarations de 1664. & 1702. & dont ils ne ſe ſont déſiſtés qu'à la charge des 20 liv. de cens perpetuels & non racheptables retenus par les tranſactions dont les deux Declarations du Roi, & les demandes formées en conſequence ont été ſuivies.

Cette redevance eſt non-ſeulement fonciere, mais encore eſt le Cens, doit emporter lods & ventes au profit des Prieur & Religieux de Saint Acheul, & eſt par conſequent non-racheptable: le Cens eſt la plus ancienne redevance fonciere, celle retenuë par le plus ancien Bailleur de fonds: Loyſeau d'accord des principes avec M[e] Charles Dumoulin, poſe cette maxime comme inconteſtable (*a*) qu'un heritage peut reconnoître pluſieurs Seigneurs directs, ſubordinément & les uns après les autres, comme le prouve Dumoulin ſur l'Art. 51. Gloſ. 1. N°. 25. mais qu'il faut tenir que les lods & ventes appartiennent, & ſont dûs ſeulement à celui qui eſt le premier & le plus ancien Seigneur: on voit que ces Auteurs entendoient par Seigneurs tous les Bailleurs de fonds qui ſucceſſivement s'étoient reſervés des rentes; lors donc qu'un heritage eſt chargé de pluſieurs redevances foncieres, celle dûë au Seigneur Cenſier n'eſt cenſée être le Cens, que parce qu'étant neceſſairement le plus ancien Seigneur, c'eſt-à-dire le plus ancien Proprietaire & Bailleur de fonds, & étant d'ailleurs de l'eſſence de la conceſſion qu'il a fait, qu'il ſe ſoit reſervé une redevance repreſentative de la Seigneurie directe, celle qui lui eſt dûë eſt neceſſairement la plus ancienne.

(*a*) Livre premier de la garantie des rentes, ch. 5. n. 4.

Mais s'il n'y avoit point de Seigneur Cenſier, la plus ancienne rente fonciere impoſée ſur l'heritage par un ſimple Seigneur foncier, c'eſt-à-dire par un ſimple Propriétaire, ſeroit Cens, & emporteroit les lods & ventes en ſa faveur, de même que celle dûë à un Seigneur Cenſier, ſur

un heritage dépendant de ſa mouvance : c'eſt ce dont l'uſage adminiſtre une double preuve, ſoit par rapport aux heritages ſitués dans des Coutumes allodiales, ſoit par rapport à ceux affranchis de la mouvance du Seigneur Cenſier par quelqu'autre voye ; par exemple dans le cas de l'amortiſſement pur & ſimple obtenu par des Communautés pour heritages acquis dans la mouvance du Roy.

Me Charles Loyſeau poſe ces principes dans pluſieurs endroits de ſes ouvrages ; après avoir dans celui que l'on vient de citer, expliqué que le Cens étoit la redevance retenuë par le plus ancien Seigneur, c'eſt-à-dire par le plus ancien Propriétaire, & que ce n'étoit que par cette ſeule & unique raiſon que les lods & ventes ſe payoient au Seigneur Cenſier, à l'excluſion de tous autres creanciers de redevances foncieres, il ajoute, *mais s'il n'y avoit point de Seigneur Cenſier ou féodal, le plus ancien des autres Seigneurs rentiers auroit les lods & ventes ;* d'où il tire N°. 11. la conſequence que tous ceux qui ont quelque rente Seigneuriale ſur un heritage, quand ils ſont les premiers Seigneurs & Bailleurs d'icelui, ſurtout quand il n'y a point de Seigneur Cenſier ou feodal, ſont appellés *chefs-Seigneurs*, ou *Seigneurs fonciers*, ou *très-fonciers*, *quaſi Domini ipſius ſoli*, & que *leur rente s'appelle fonds de Terre* : il obſerve encore au même endroit en parlant des Terrages & autres Droits de cette nature, qu'ils emportent lods & ventes, quand celui auquel ils appartiennent eſt le *chef-Seigneur*, ou *Seigneur foncier ;* c'eſt-à-dire, *premier & plus ancien Seigneur & bailleur de fonds.*

Ces principes ſont déciſifs en faveur des Prieur & Religieux de Saint Acheul ; le Cens n'eſt point ſujet au rachat ; perſonne n'ignore que cette redevance privilegiée de ſa nature, ne peut recevoir aucune alteration, qu'elle ne peut ni ſe preſcrire, ni être purgée par décret, & qu'elle n'eſt à plus forte raiſon pas rachetable.

Peut-on douter dans l'eſpece que la redevance dûë aux Prieur & Religieux de Saint Acheul ſoit un Cens ? elle eſt fonciere, elle repreſente la proprieté de la maiſon dans laquelle ils étoient rétablis par les Déclarations de 1664. & 1702. elle eſt en ſecond lieu la redevance dûë aux premiers Seigneurs & Bailleurs de fonds, & même la ſeule dont la maiſon ſoit chargée, elle eſt donc un Cens & emporte de droit lods & ventes ; elle a d'ailleurs été ſtipulée telle par les titres conſtitutifs de cette redevance ; les Prieur & Religieux s'y ſont reſervé 20 liv. de Cens ancien & perpetuel & non-rachetable ; la qualité de premiere redevance & les Actes qui ſont en même tems le titre de proprieté des Auteurs du ſieur Fontaine, & celui de la redevance de l'Abbaye, établiſſent qu'elle eſt un Cens, & qu'elle n'eſt par conſequent pas ſujette au rachat.

OBECTION.

Le ſieur Fontaine pour éluder l'application de principes ſi inconteſtables, oppoſe d'abord aux Prieur & Religieux qu'ils ne rapportent ni terrier, ni cueillerets, & qu'ils ne ſont en état de rapporter aucuns des Actes, dont ſont toujours munis des Seigneurs Cenſiers ; il leur oppoſe en ſecond lieu les payemens que la Demoiſelle Goſſon & lui ont fait

au Fermier du Domaine des lods & ventes & de 29 années de Cens; d'où il conclut que la maiſon a toujours été dans la mouvance du Roy.

REPONSE.

La mouvance d'une maiſon ne méritoit ni terrier ni cueillerets, & quoi que les Prieur & Religieux ne rapportent aucune piéce de cette nature, il n'en eſt pas moins conſtant qu'ils ont toujours été réputés Seigneurs Cenſiers : ce n'eſt en effet qu'en cette qualité que la redevance qu'ils ont impoſée a été qualifiée *de Cens*. Le ſieur Fontaine ne rapporte aucune preuve que la maiſon ait été anciennement dans la mouvance du Roi ; il ne diſconvient même pas que les Prieur & Religieux ne l'ayent poſſedée librement, & ſans en payer aucun Cens ; il avouë qu'en 1577. ſes Auteurs furent exemptés par le Contrat de vente du payement des Droits Seigneuriaux ; nouvelle preuve que les Prieur & Religieux vendeurs avoient & la proprieté & la directe de la maiſon ; enfin il ne diſconvient pas que ſes Auteurs n'ayent poſſedé juſqu'en 1664. la maiſon ſans en payer aucune redevance fonciere, & que celle impoſée en 1664. par les Prieur & Religieux ne fût la ſeule & la plus ancienne ; quand on ſuppoſeroit donc avec le ſieur Fontaine que la maiſon auroit été anciennement dans la Cenſive du Roy, la poſſeſſion libre & franche des Prieur & Religieux, la vente qu'ils firent de la maiſon en 1577. avec la même franchiſe, la qualification de leur redevance, & les autres faits dont on a rendu compte juſtifieroient qu'ils avoient obtenu du Roy un amortiſſement pur & ſimple, ainſi qu'il étoit d'uſage de l'accorder autrefois aux Communautés, & que cet amortiſſement pur & ſimple auroit rendu la maiſon allodiale, & l'auroit affranchie de la mouvance du Roy.

Il eſt de principe que lorſque le Roy eſt Seigneur Cenſier, & qu'il accorde un amortiſſement pur & ſimple à des Eccleſiaſtiques, qu'il ne ſe reſerve ni la foi, ni le Cens, l'heritage ainſi amorti devient franc & allodial, que la maiſon eſt non-ſeulement affranchie à perpetuité de la mouvance du Roy, mais encore que la main-morte, qui a obtenu l'amortiſſement, peut ou diſpoſer de la maiſon ſous la même franchiſe, ou la conceder à foi, ou à Cens envers elle. Cette maxime eſt reconnuë par les Auteurs les plus accredités, & entr'autres par Bacquet & par Loyſeau.

Le ſuffrage ſurtout de ce premier chargé par état de la conſervation des Droits du Roy, & plus inſtruit qu'aucun autre des effets des amortiſſemens, eſt d'autant plus déciſif, qu'on ne l'a jamais ſoupçonné de n'être pas aſſez fiſcal. *Il faut ſoutenir*, dit cet Auteur, (*a*) *que l'amortiſſement particulier ou general dûëment verifié, exempte & affranchit à l'avenir les gens de main-morte de la preſtation d'homme vivant & mourant, foy & hommage & profits féodaux pour le regard du Fief amorti immédiatement mouvant du Roy*, ENSEMBLE DES CENSIVES POUR LE REGARD DE L'HERITAGE ROTURIER. Un peu plus bas le même Auteur obſerve que les heritages mouvans immédiatement du Roy, & ainſi amortis, ſont eſtimés allodiaux, *partant francs & libres* de preſtation de foy & hommage, *de Cenſives* & de tous

(*a*) Traité des Droits d'amortiſſement, quatriéme partie ch. 50.

droits & devoirs; il en ſeroit *autrement*, ajoute-t-il, *ſi par les Lettres d'amortiſſemens*, les impetrans étoient tenus bailler homme vivant, ou payer *quelque Cenſive* chacun an ; Bacquet établit encore la même maxime ch. 60. N°. 6.

Loyſeau n'étoit pas moins convaincu de l'exactitude de ces principes: après avoir expliqué N°. 7. & 8. que le Cens étoit la redevance retenuë par le plus ancien Seigneur & Bailleur de fonds, & qu'elle emportoit lods & ventes, il obſerve que ſouvent les Eccleſiaſtiques concedent à Cens envers eux les heritages amortis, lorſque l'amortiſſement a été pur & ſimple, & que le Roy ne s'eſt reſervé aucun Cens, & dans ce cas c'eſt, ajoute Loyſeau, aux Eccleſiaſtiques qui ont fait cette conceſſion de l'heritage amorti, que ſont dûs les lods & ventes ; il en cite pluſieurs Arrêts : *c'eſt*, dit-il, *ce qui eſt à obſerver, parce qu'il arrive ſouvent que l'Egliſe baille à emphiteoſe ſes heritages qui ſont amortis, & ne doivent aucun Cens ; deſorte que telles emphitéoſes produiſent lods & ventes*. En effet, obſerve toujours Loyſeau, ni ayant plus d'autre Seigneur Cenſier, les Eccleſiaſtiques ſont par l'amortiſſement pur & ſimple *les premiers Seigneurs & Bailleurs de fonds*.

Liv. premier de la diſtinction des rentes ch. 5.

Ainſi, ſoit que les Prieur & Religieux de Saint Acheul ayent toujours été Seigneurs Cenſiers, ſoit qu'avant qu'ils poſſedaſſent la maiſon & qu'ils en obtinſſent l'amortiſſement, elle fut dans la mouvance du Roy, il eſt inconteſtable qu'en 1577. ils la poſſedoient librement, & que la redevance qu'ils ſe ſont reſervée eſt le Cens.

Que le ſieur Fontaine ne diſe pas que l'amortiſſement n'eſt qu'une diſpenſe accordée aux gens de main-morte de poſſeder des immeubles, que ſuivant Bacquet, ſi l'heritage amorti rentre dans le Commerce, le Roy recouvre les Droits qu'il avoit avant l'amortiſſement.

La maxime eſt conſtante lorſque le Roy s'eſt reſervé le Cens ou la foi; mais, comme on le vient de voir par l'avis de Bacquet & de Loyſeau Auteurs cités par le ſieur Fontaine, lorſque l'amortiſſement eſt pur & ſimple, & que l'heritage étoit dans la Cenſive du Roy, s'il ne s'eſt reſervé ni la foy, ni le Cens, c'eſt une preuve qu'il a conſenti à tranſmettre même la directe à la main-morte qui a obtenu l'amortiſſement.

Il n'y a d'ailleurs aucune preuve que la maiſon ait jamais appartenu au Roy ; les nouvelles pieces produites par le ſieur Fontaine, & tenues ſecretes juſqu'à l'inſtant du Jugement, ſont les fruits de la fraude & de la mauvaiſe foy ; les Prieur & Religieux n'ont point juſqu'à ce jour eû connoiſſance de la prétention du Fermier du Domaine, ou plutôt de l'infidelité des Propriétaires ; les 20 liv. de Cens leur ont été payés ſans aucune interruption juſqu'au jour des offres ; mais quand les reconnoiſſances de la Demoiſelle Goſſon & du ſieur Fontaine leur euſſent été connues, quand la preſtation des 20 liv. de Cens qu'ils s'étoient reſervées eût été interrompue, quand la poſſeſſion du Fermier du Domaine eût été publique, elle n'a point été aſſez longue pour leur faire perdre la directe, & changer la nature de la redevance.

DEUXIE'ME

DEUXIE'ME MOYEN.

Que la redevance duë à l'Abbaye de Saint Acheul, feroit du moins, fuivant même le fifteme du fieur Fontaine, la premiere rente après le Cens, & par conféquent non-rachetable.

Mais en fuppofant même la maifon de tout temps chargée d'un Cens envers le Roy, ce que n'a point encore ofé avancer le fieur Fontaine, la redevance de l'Abbaye de Saint Acheul feroit du moins la premiere rente après le Cens; elle feroit non-rachetable en cette qualité.

L'article 121. de la Coutume de Paris y eft formel; l'article 120. declare les rentes foncieres non rachetables, & décide que la faculté du rachat fe prefcrit par 30 ans entre âgés & non Privilegiés: *ce que deffus n'a lieu,* ajoute l'art. 121. *ès rentes de Bail d'héritages fur maifons affifes en la Ville & Fauxbourgs de Paris, lefquelles rentes font à toujours rachetables,* SI ELLES NE SONT LES PREMIERES APRE'S LE CENS ET FONDS DE TERRE.

Ainfi trois difpofitions diftinctes dans ces deux Articles; la premiere, que les rentes foncieres font non-rachetables de leur nature, qu'il faut une ftipulation expreffe pour en autorifer le rachat, & que cette faculté formellement refervée fe prefcrit: cette premiere difpofition de la Coutume eft conforme au Droit commun, & aux principes generaux du Droit Coutumier.

La feconde difpofition, que les rentes fur les maifons de la Ville de Paris font à toujours rachetables, eft par confequent une exception au principe general que les rentes foncieres font non-rachetables de leur nature; le motif de cette exception eft, comme l'on fçait, celui de la décoration des Villes; la Coutume n'autorife à perpetuité le rachat de ces rentes foncieres que pour engager les proprietaires à reconftruire, dans la vûë que les rentes, dont leurs maifons font chargées, ne font que des engagemens paffagers dont il leur fera toujours poffible de fe liberer.

Enfin, la troifiéme difpofition portée dans le deuxiéme membre de l'article 121. que celles qui font les premieres après le cens font non-rachetables de même que le cens & fonds de terre, eft une exception à la faculté accordée par la premiere difpofition de cet article; elle eft par conféquent un retour au Droit commun & general, fuivant lequel les rentes foncieres font de leur nature non-rachetables; cette troifiéme difpofition borne la faculté perpetuelle de racheter les rentes impofées fur les maifons de la Ville & Fauxbourgs de Paris aux fecondes rentes après le cens; mais à l'égard des premieres elles font non-rachetables, de même que fi elles étoient impofées fur tous autres heritages que des maifons de Ville.

Ces deux difpofitions de l'article 121. ont été puifées dans les anciennes Ordonnances dont quelques-unes ont même été rendues pour toutes les Villes du Royaume; c'eft par cette raifon que, quoiqu'elles ne foient inferées que dans un très-petit nombre de Coutumes, elles font reputées conformes à l'efprit general du Pays coutumier, & font fuivies dans les Coutumes qui n'ont aucune difpofition à cet égard; c'eft ce qui a été décidé par plufieurs Arrêts.

C

Le ſieur Fontaine convient, ainſi que tous les Commentateurs de Coutumes, que ces deux diſpoſitions de l'article 121. de la Coutume de Paris doivent être étendues à toutes les autres, & être executées dans celle d'Amiens; c'eſt même en vertu de la premiere diſpoſition de cet article qu'il ſe prétend fondé à faire le rachat de la redevance dûë à l'Abbaye de Saint Acheul ; & pour écarter l'exception inſerée dans le même article, il ſoutient qu'outre les deux qualités de rente de bail d'heritage & de premiere rente après le cens & fonds de terre, il faut que la rente pour être non-rachetable ſoit dûë au Seigneur cenſier, que l'exception de l'article 121. n'a d'application qu'à la rente qu'il s'eſt en même tems reſervée outre le cens.

La diſtinction propoſée par le ſieur Fontaine eſt contraire à l'eſprit & à la lettre de l'article 121. de la Coutume : en effet, que la premiere rente après le cens ſoit dûë au Seigneur cenſier, ou qu'elle le ſoit à un ſimple Bailleur de fonds, elle n'eſt pas moins charge fonciere, & pas moins onereuſe aux proprietaires. Si les Reformateurs de la Coutume ont cru devoir excepter la premiere rente après le cens de la faculté generale de racheter celles impoſées ſur les maiſons de Ville, ce n'eſt que parce que les conſiderations d'interêt public ne leur ont pas paru l'exiger ; ils ont eſtimé qu'une premiere rente étoit rarement capable d'abſorber la valeur de la maiſon, & d'empêcher le proprietaire de la décorer ou de la reconſtruire ; ou même que quand elle ſeroit dans le tems du bail à rente proportionnée à la valeur du fonds, elle deviendroit bien-tôt inferieure, attendu l'augmentation continuelle de la valeur des immeubles : il n'en ſeroit pas de même ſi la maiſon pouvoit être ſurchargée de pluſieurs rentes non-rachetables, & qu'à meſure qu'elle augmenteroit de prix, les proprietaires la puſſent conceder à la charge de nouvelles redevances dont il ne fût pas permis de faire le rachat. Tel eſt le ſeul inconvenient qu'il fut neceſſaire de prevenir, & le ſeul qui ait été prévû par l'article 121. de la Coutume.

Mais il n'y a aucun motif d'enviſager le créancier de la rente, la rente premiere après le cens & fonds de terre dûë au Seigneur cenſier, & impoſée dans le tems même de la conceſſion originaire outre le cens, ne merite aucune preference ſur celle dûë à un ſimple bailleur de fonds ; on diſtingue deux differents droits dans un Seigneur cenſier qui concede à cens une partie de ſon domaine, la Seigneurie directe, & la Seigneurie ou domaine utile. A l'égard du domaine direct, il fait partie du corps du fief, le Seigneur ne s'en déſaiſit jamais ; il eſt tellement de l'eſſence de l'accenſement qu'il le conſerve, & que l'heritage accenſé ſoit chargé d'une redevance annuelle envers lui pour repreſenter le domaine direct, que cette redevance dûë au Seigneur cenſier *in recognitionem Dominii*, eſt inalienable, impreſcriptible, qu'elle ne peut être purgée par decret ; elle ſe ſupplée même cette redevance, lorſqu'on ne peut reconnoître en quoi elle a conſiſté, tant il eſt neceſſaire de conſerver au Seigneur cenſier un veſtige & un monument de la directe qui lui appartient dans l'heritage accenſé.

Il n'en eſt pas de même du domaine utile, le Seigneur cenſier le peut aliener irrevocablement, & même l'aliene neceſſairement par la baillée

à cens ; il le peut faire à titre gratuit, ou à titre onereux, à prix d'argent & pour une ſomme à une fois payer, ou par une rente rachetable ou non-rachetable ; & ſi ne ſe contentant pas d'un accenſement pur & ſimple, il impoſe outre le cens repreſentatif de la directe, une rente fonciere repreſentative par conſequent du domaine utile, elle ne partage en rien les droits, privileges & prérogatives du cens ; elle eſt alienable, preſcriptible, peut être purgée par decret, & eſt la même dans la main du Seigneur cenſier, que celle retenue par un ſimple Bailleur de fonds ; le Seigneur cenſier n'a rien ſur le domaine utile avant même la baillée à cens que n'ait de même que lui tout autre proprietaire, ils ont l'un & l'autre ſur le domaine utile un droit égal : le ſimple proprietaire qui poſſede le domaine utile, à la charge d'un cens en reconnoiſſance du domaine direct reſté au Seigneur, n'eſt pas moins Seigneur du domaine utile ; que l'étoit le Seigneur avant le premier accenſement ; il a ſur le domaine utile un droit auſſi plein, auſſi abſolu, auſſi indépendant, il en peut diſpoſer également à ſon gré à titre gratuit ou à titre onereux, le tranſporter pour une ſomme à une fois payer, ou le bailler à rente : en un mot, le Seigneur cenſier n'a quant au domaine utile aucun avantage, aucune prérogative que l'autre ne partage avec lui, aucune raiſon de preference, aucune par conſequent de rendre la rente premiere après le cens & dûë au Seigneur cenſier d'une condition differente de celle premiere après le cens, dûë à un ſimple bailleur de fonds, & de permettre plutôt le rachat de l'une que de l'autre ; les privileges & les prérogatives attachées à la qualité de Seigneur cenſier n'ont trait qu'à la redevance cenſuelle, à cette preſtation qui eſt de l'eſſence même de l'accenſement fait par le Seigneur, & qui lui doit être payée en reconnoiſſance de la directe.

Les termes de l'article 121. ne ſont pas moins contraires à la diſtinction du ſieur Fontaine ; *ce que deſſus n'a lieu ès rentes de bail d'heritages ſur maiſons aſſiſes en la Ville & Fauxbourgs de Paris, leſquelles rentes ſont à toujours rachetables*, SI ELLES NE SONT LES PREMIERES APRÈS LE CENS ET FONDS DE TERRE. C'eſt donc la priorité de la rente que conſulte la Coutume, & toute premiere rente après le cens eſt également non-rachetable, ſoit qu'elle ait été impoſée par le Seigneur, ſoit qu'elle ait été retenue par un ſimple bailleur de fonds.

La limitation à la rente dûë au Seigneur cenſier outre le cens n'eſt pas plus conforme à l'eſprit & à la lettre de la Coutume d'Amiens : *Si aucun*, porte l'article 7. de la Coutume de la Ville & Banlieuë, *achete droit de ſurcens ou rentes ſur maiſons ou heritages ſéans en ladite Ville, le proprietaire peut rembouſer l'acheteur des deniers par lui déburſés dedans demi an, & ledit rembourſement fait, ledit ſurcens ou rente demeure confus, & l'heritage déchargé.*

Cet article n'autoriſe le rachat de la rente que dans le ſeul cas où le bailleur tranſporte la rente à un tiers, & n'accorde au proprietaire la faculté de racheter la rente que par forme de retrait, en rembourſant à l'acheteur les deniers par lui déburſés, & en le faiſant de dans demi an ; il reſulte donc de ce même article qu'une telle rente eſt non-rachetable de ſa nature, puiſqu'il faut qu'elle ſorte des mains du bailleur pour acquerir cette qualité, & que d'ailleurs ſortie de ſes mains elle n'eſt

rachetable que dans demi an ; encore cette eſpece de retrait n'a-t'elle été introduite dans la Coutume d'Amiens que par un privilege particulier. *

* L'Auteur des Antiquitesd'Amiens, Livre 3. rapporte ce Privilege accordé aux Habitans de cette Ville par des Lettres Patentes qui leur permirent en cas que ceux qui avoient le ſurcens ou rente les alienaſſent, de les racheter du tiers acquereurs pour le même prix.

Si l'on conſulte les anciennes Ordonnances, elles détruiſent la diſtinction du ſieur Fontaine. Trois de ces Ordonnances ſont ſans application aux rentes foncieres, elles n'avoient été faites que pour les rentes par aſſignat qui étoient, comme tout lemonde ſçait, des rentes conſtituées à prix d'argent : celles des mois de Mai, Septembre 1653. & Novembre 1655. qui paroiſſoient avoir quelque trait au rentes foncieres, ne diſtinguoient point les rentes dûe au Seigneurs direct, de celles dûes à de ſimples bailleurs de fonds; elles ne donnoient pas plus de prérogatives aux rentes de bail d'heritages dûes au Seigneur cenſier, qu'à celles impoſées par tous autres proprietaires ; enfin celle de 1441. qui permettoit le rachat des rentes conſtituées, ou rentes par aſſignat ſur les maiſons aſſiſes en la Ville & Fauxbourgs de Paris, en exceptoit indifferemment celles qui étoient les premieres après le cens ou fonds de terre. Le mot d'*accenſement* employé dans l'article 25. s'appliquoit, comme l'expliquent Mes Auzanet & Euſebe de Lauriere, à toutes les rentes conſtituées premieres après le cens; la rente, dont parle l'article 25. de cette Ordonnance, ne peut-être celle retenue par le Seigneur cenſier lors de la conceſſion outre le cens, puiſque cette Ordonnance ne parle que de rentes par aſſignat, c'eſt-à-dire, rentes conſtituées à prix d'argent, & conſtituées par conſéquent hors la baillée à cens du Seigneur à ſon vaſſal.

La diſtinction du ſieur Fontaine, contraire à la lettre & à l'eſprit des Coutumes de Paris & d'Amiens, & aux Ordonnances, eſt encore rejettée par le ſuffrage unanime des Auteurs, & proſcrite par la Juriſprudence des Arrêts.

M^e^ Ch. Dumoulin §. 84. n. 65. *Quod ille reditus redimibilis ſit, niſi creditor infra primam dilationem probet eſſe fundiarium immediate poſt jus clientale, vel cenſuale Domini directi per conceſſionem fundi creatum, per privilegia urbis & conſtitut. Caroli VII. ſuper redempt. redit.* §. 25.

La rente eſt rachetable, à moins que le créancier ne prouve qu'elle ſoit fonciere, & la premiere après le cens, *poſt jusclientale vel cenſuale Domini directi*; donc la rente premiere après le droit Seigneurial, quoique retenue par un autre que le Seigneur, eſt non-rachetable.

Me Julien Brodeau ſur ces mots de l'article 124. *les premieres rentes après le cens*, dit formellement que le ſurcens eſt non-rachetable ; & que l'on entend ſous ce mot la rente *ajoutée après la premiere conceſſion ou création du cens*. Il renvoye enſuite à l'article 123. & obſerve de nouveau ſur cet article, que le *ſurcens eſt ajouté après coup & depuis la premiere conceſſion au profit de celui qui a bien la proprieté de l'heritage, mais non la Seigneurie directe.*

M^e^. Berthelemy Auzanet ſur le même article 121. le terme d'accenſement, dit cet Auteur, ne doit pas être entendu dans l'Ordonnance de 1441. d'un ſurcens dû au Seigneur cenſier; mais ſuivant l'uſage & l'autorité des Arrêts de la *premiere rente après le cens dont parle la Coutume*, & qui ſe rapporte à la rente d'accenſement mentionnée

née en l'Ordonnance qui peut être dûe *à une tierce personne, autre que le Seigneur censier*, c'est-à-dire, qu'elle peut être appliquée à une simple rente de bail d'héritage.

On pourroit à ces deux autorités précises ajouter celles de Tronçon sur le même article, de la Lande sur le 270. de celle d'Orleans, dont la disposition est la même que celle de l'article 121. de la Coutume de Paris, celles enfin d'une foule d'autres Commentateurs ou Arrêtistes.

La question a enfin été décidée par un grand nombre d'Arrêts, entr'autres six, dont cinq modernes, le sixiéme plus ancien & rapporté par Tronçon, Brodeau sur M. Louet, les Annotateurs de Duplessis, Me Barthelemy Auzanet, dans les Arrêts notables qu'il a recueilli & donné au public. Ce premier Arrêt est du 26 Novembre 1620. & a été rendu en faveur d'un bailleur de fonds dans l'espece la plus favorable qui se pût présenter pour le proprietaire de la maison sur laquelle la rente étoit imposée.

Une maison de cette Ville de Paris étoit chargée d'une rente si forte qu'elle égaloit la valeur du fonds; un Maçon créancier privilegié avoit fait saisir réellement la maison; le bailleur à rente, opposant à la saisie réelle, demandoit qu'elle fût adjugée à la charge de sa rente. Le Maçon creancier privilegié objectoit qu'elle ne pouvoit être adjugée avec cette charge à un assez haut prix pour être payé de ses materiaux; il offroit d'en porter l'adjudication assez haut pour rembourser le principal & les arrerages échus de la rente; le bailleur du fonds fit valoir la disposition de l'article 121. de la Coutume, soutient que sa rente, étant la premiere après le cens, ne pouvoit être rachetée; & quoiqu'il ne fut que simple bailleur de fond, il fut ordonné par l'Arrêt que la Maison ne seroit vendue qu'à la charge de lui continuer sa rente; & la Cour n'eût aucun égard à la distinction de la premiere rente après le cens dû au Seigneur censier, d'avec celle dûe à un simple bailleur de fonds.

Le deuxieme prejugé est du 17 Mai 1718. rendu en la Grand'-Chambre de la Cour, au rapport de M. de Paris, & conforme à celui de 1620.

La question portée au Grand-Conseil le 21 Mai 1715. & le 13 Fevrier 1721. il a suivi les mêmes principes, & rendu des décisions favorables aux bailleurs à rente, quoiqu'ils ne fussent point Seigneurs censiers.

La Cour a encore rendu un cinquiéme prejugé le 17 May 1718. conformément aux conclusions de M. le Nain. Le précis de son plaidoyer est rapporté dans le Journal des Audiances *; il y agita deux questions, la premiere de sçavoir si pour des Maisons de Ville données à bail à rente stipulé non-rachetable, mais cependant rachetable par la disposition de la Loi, il étoit dû des droits au Seigneur; & l'autre, si *la premiere rente après le cens* s'entendoit de toutes rentes foncieres, même non Seigneuriales & duës à un simple bailleur de fonds. Sur la premiere il fût d'avis, que pour une rente rachetable les droits étoient dûs soit qu'elle le fût par la covention, soit qu'elle ne le fût que par la dispo-

* Cinquiéme vol. derniere édition, & sixieme de la precedente.

ſition de la Loi. Sur la ſeconde, il decida ſans difficulté que la rente premiere après le cens étoit non-rachetable, ſans avoir égard à qui elle étoit dûe, & cita l'article 121. de la Coutume de Paris : il obſerva en même tems, comme on l'a fait, que la deuxieme diſpoſition de cet article étoit un retour au droit commun, ſuivant lequel les rentes foncieres ſont non-rachetables ; il cita l'Arrêt de 1622. & les arrêtés de feu M. de Lamoignon ; & conclut que ne paroiſſant dans l'eſpece de l'Arrêt dans lequel il portoit la parole, aucune autre premiere rente après le cens, celle dont on vouloit faire le rachat devoit être préſumée non-rachetable.

La cauſe fut appointée. Depuis le preneur à rente mourut, & laiſſa deux enfans qui accepterent ſa ſucceſſion, M^e. Mouffle Avocat en la Cour, & la Dame de Launay-Painchault ſa ſœur, dans le lot de laquelle tomberent les Maiſons chargées de la rente. Du conſentement du créancier elle en fit le rachat; le Fermier du Domaine, qui n'avo t a cunes pourſuites depuis l'appointement, les renouvella. La Dame de Launay reconnut que les droits étoient dûs, mais voulut en faire payer moitié à Me Mouffle ſon frere, comme dette de la ſucceſſion de leur pere. Le Fermier agiſſoit contre le frere & la ſœur. Depuis l'amortiſſement de la rente la difficulté n'étoit plus qu'entre Me Mouffle & ſa ſœur, & étoit uniquement de ſçavoir ſi la mutation étoit arrivée par la priſe à rente du pere, ou par le rachat de la rente fait par la fille. Dans le premier cas c'étoit une dette de ſucceſſion, & dans le ſecond c'étoit une dette perſonnelle de la Dame de Launay. L'Arrêt adjugea au Fermier les droits offerts par la Dame de Launay, la condamna à les acquitter ſeule, & le Fermier n'obtint qu'un quart des dépens, comme ayant mal-à-propos agi avant le rachat de la rente; & ayant depuis mal-à-propos ſuivi la même demande contre Me Mouffle, qui n'étoit point débiteur de la rente, & par conſequent point intereſſé au rachat qui en avoit été fait depuis le partage par l'évenement duquel les maiſons étoient tombées à ſa ſœur.

La queſtion s'eſt enfin préſentée dans deux conteſtations récentes ; la premiere entre la veuve Raiſin & le Fermier du Domaine. Elle avoit pris à rente une Maiſon ſiſe au Faux-bourg Saint-Antoine; la rente étoit de 1500 liv. par an, & ſtipulée fonciere & non-rachetable, rente infiniment plus forte, toutes proportions gardées, que celle de 20 liv. dûe à l'Abbaye de Saint-Acheul. On ne s'imaginera aſſurément pas que Maiſon du Fauxbourg S. Antoine chargée de 1500 liv. de rente valut ſoixante-quinze fois celle du ſieur Fontaine.

Le Fermier du Domaine prétendoit les lots & ventes, & ce ſur le fondement de la diſpoſition de l'article 78. de la Coutume, qui porte que le Seigneur peut demander les droits pour vente à prix d'argent ou bail à rente rachetable. Il obtint à la Chambre du Domaine Sentence qui condamna la veuve Raiſin au payement des lots & ventes; ſur l'appel la conteſtation portée en la Grand'-Chambre fût appointée.

Pendant l'inſtruction, la même queſtion fut encore agitée en la Grand'-Chambre entre la Dame de Novion veuve du ſieur de Villepoux, la

veuve Vignon, & le ſieur Saurin. Un nommé Janvier Chirurgien avoit pris à bail à rente une maiſon ſiſe rue Montorgueil, chargée d'ailleurs de 2 ſ. 6 d. de cens; cette rente étoit par conſéquent la premiere après le cens, mais n'étoit reſervée que par un ſimple bailleur de fonds, qui ne la poſſedoit lui-même qu'à la charge du cens; le preneur en voulu faire le rachat, ainſi que le tente aujourd'hui le ſieur Fontaine, il fit aſſigner le bailleur à rente, & fut débouté de ſa demande en la premiere Chambre des Requêtes du Palais. Sur l'appel la Dame de Novion cita les cinq Arrêts qui avoient précedemment décidé la queſtion en ſa faveur; M. Gilbert, qui par l'exactitude & la force avec laquelle il repreſentoit les moyens de ceux contre qui il croyoit devoir ſe déterminer, ſembloit, pour ainſi dire, chercher à le faire triompher de ſon propre avis, y porta la parole, & y diſcuta la queſtion avec l'érudition & la netteté que l'on voyoit éclater dans les opinions de cet illuſtre Magiſtrat; il y inſiſta ſur-tout ſur ce que la Coutume ne diſtinguoit point, que ſa diſpoſition étoit generale, & paroiſſoit s'étendre à toutes les rentes foncieres premieres après le cens; il ajouta que les art. 120. & 121. étoient de nouvelle Coutume, qu'on ne pouvoit douter, que les Commiſſaires qui avoient préſidé à ſa reformation, n'euſſent ſenti toute l'étendue des termes dans leſquels l'art. 121. étoit conçû.

La Cour, ſur le point de décider la conteſtation pendante entre la veuve Raiſin, prononça ſur cette ſeconde un Appointement, de peur que ſa déciſion dans l'une, ne formât un préjugé dans l'autre; ayant peu de tems après, c'eſt-à-dire le 18. Janvier 1737. jugé que la rente dûe par la veuve Raiſin étoit non rachetable, & débouté le Fermier du Domaine de ſa demande, le ſieur Saurin & la veuve Vignon ſe rendirent juſtice. Depuis le Fermier du Domaine tenta, mais inutilement, la caſſation de l'Arrêt du 18 Janvier 1737. & cet Arrêt eſt regardé aujourd'hui comme un Arreſt de reglement.

OBJECTION.

Le ſieur Fontaine, pour affoiblir l'autorité de cette ſuite de préjugez uniformes, oppoſe que dans l'eſpece de ce dernier, le preneur à rente ne demandoit point à en faire le rachat, que la queſtion étoit uniquement de ſçavoir s'il devoit les lods & ventes pour le bail à rente, ou ſeulement pour l'amortiſſement de la rente; il cite en même tems quatre Arrêts, qui, ſelon lui, ont décidé que des premieres rentes après le cens dûes à de ſimples bailleurs de fonds, étoient rachetables, le premier de la Troiſiéme Chambre des Enquêtes & du 19 Juillet 1725. les trois autres du Parlement de Toulouſe, & rapportez par Brodeau ſur M. Louet, L. R. ſom. 32.

RE'PONSE.

M[rs] Talon & le Nain ont détruit l'un & l'autre la réponſe du ſieur Fontaine à l'Arrêt du 18 Janvier 1737. La demande du Fermier n'eût pas été moins fondée, ſi la rente eût été rachetable, en vertu de la

difpofition de la Loi, que fi elle l'eût été par la convention des Parties. La rente, lorfqu'elle eft rachetable, eft cenfée un veritable prix, & équivaut à des deniers; c'eft l'inftant du bail à rente, & non celui du rachat qui donne ouverture aux droits; le Seigneur a interêt de prevenir les fraudes aufquelles il feroit expofé, s'il étoit obligé d'attendre que les Parties euffent fait ufage de la faculté que leur accorde la Loi de faire le rachat; auffi la Coutume autorife-t'elle le Seigneur à demander les droits, & les lignagers à exercer le retrait à l'inftant du bail à rente. (a) Tel fut l'avis de ces deux illuftres Magiftrats, de M. Talon lors de l'Arrêt du 18 Juin 1658. conforme à fes conclufions, il eft rapporté au Journal des Audiences; & de M. le Nain, dans l'efpece de celui précedemment rapporté: la réponfe du fieur Fontaine eft d'ailleurs contraire aux cinq autres préjugez, aufquels il n'a point entrepris de répondre.

[a] Art. 78. & 83.

L'Arrêt du 19 Juillet 1725. qu'il cite, eft inconnu; il n'eft tranfmis par aucun Auteur; l'efpece de cet Arrêt n'eft éclaircie par aucun Commentateur, ni aucune piece; mais quelque peu exacte que puiffe être l'expofé de l'efpece dans laquelle le fieur Fontaine prétend qu'il a été rendu, il eft évident qu'elle n'a aucun trait à celle fur laquelle la Cour a à prononcer. Entr'autres circonftances rapportées par le fieur Fontaine, il expofe que des Religieux après avoir acquis une rente fonciere du bailleur à rente, en confentirent le rembourfement; que 10 ans après ils voulurent obliger le preneur à continuer la rente & à paffer titre nouvel; ils fondoient, à ce que prétend le Sr Fontaine, leur demande fur ce que la rente étoit non rachetable de fa nature, & foutenoient que le rembourfement en avoit été fait fans formalité, & n'avoit point tourné au profit de leur communauté. Le fieur Fontaine y joint encore une foule d'autres circonftances également capables de faire rejetter la demande de ces Religieux; tels font les faits expofez par le fieur Fontaine; encore quels garans en rapporte-t'il? une feuille volante manufcrite, non fignée, qu'il dit lui avoir été remife, & qu'il ne produit même pas au procès.

Enfin, les trois Arrêts du Parlement de Touloufe ont auffi peu d'application à l'efpece: outre qu'ils font rendus dans un Parlement dont les ufages & les principes font fouvent differens de ceux de tous les autres Parlemens du Royaume, il n'eft dit dans aucun de ces Arrêts que les rentes dont ils ont autorifé le rachat, fuffent les premieres après le cens. Le fieur Fontaine a ajouté au texte de l'Auteur, dans lequel il dit les avoir puifés, quand il a obfervé que ces rentes étoient des *furcens*. Brodeau fur M. Louet fe contente feulement d'indiquer ces Arrêts, fans en rapporter ni l'efpece, ni la qualité des rentes dont ils ont permis le rembourfement.

La diftinction des rentes refervées par les Seigneurs Cenfiers, outre le cens, & de celles retenues par de fimples bailleurs de fonds, & la limitation que le fieur Fontaine voudroit introduire, n'eft donc pas moins contraire à la Jurifprudence, qu'elle l'eft à l'avis des Auteurs, à l'efprit general du Pays coutumier, & à la lettre & l'efprit des Coutumes de Paris & d'Amiens.

TROISIE'ME

TROISIE'ME ET DERNIER MOYEN.

Que la rente est non rachetable, attendu les Déclarations renduës en faveur des Ecclesiastiques.

La qualité de ceux à qui est dûe la redevance, la rend encore non rachetable. Les Rois toujours occupez du soin de conserver les biens des Communautez Ecclesiastiques, ont non seulement fait des Loix generales pour en empêcher l'alienation, & les ont de tems en tems autorisez à y rentrer par des Déclarations formelles, mais ils ont fait plus, & après avoir par quelques Ordonnances autorisé le rachat des rentes foncieres imposées sur les maisons des Villes, lorsqu'elles ne seroient pas les premieres après le cens; preferant l'avantage de l'Eglise aux vûes qui leur avoient fait rendre ces Ordonnances, ils ont crû devoir en excepter les rentes dûes aux Ecclesiastiques, & ont à cet effet rendu differens Edits & Déclarations, entr'autres la Déclaration du mois d'Août 1569. verifiée en la Cour le 17 Septembre suivant, & l'Edit de l'année 1606. ces deux Ordonnances sont rapportées dans le premier volume de la Conference des Ordonnances, & notamment l'art. 20. de l'Edit de 1606. au liv. 1. tit. 2. part. 3. pag 44.

Ces deux Loix, utiles à la conservation des biens de l'Eglise, ont eu une parfaite exécution : Loysel dans ses Institutes Coutumieres, liv. 1. tit. 1. art. 10. les Annotateurs de Duplessis traité des droits incorporels pag. 27. & 28. M. Louet lett. R. somm. 32. & son Commentateur citent la Déclaration de 1569. & l'Edit de 1606. & rapportent quatre Arrêts qui ont débouté des proprietaires de maisons chargées de rentes de cette nature des demandes qu'ils avoient formées contre les Ecclesiastiques à ce qu'ils eussent à en recevoir le rachat.

Le premier de ces Arrêts est rendu en la Grand'-Chambre le 9 Fevrier 1572. infirmatif d'une Sentence du Châtelet; il a déclaré non rachetable une rente dûe aux Chanoines de la Sainte Chapelle, & condamné les détempteurs à en passer titre nouvel; il est aussi rapporté par le Vest, & est le cent dix-septiéme de ses Arrêts.

Le deuxiéme du 6 Août 1575. est rapporté par Bacquet au traité des droits de Franc-Fief, chap. 7. & par Brodeau, & les Annotateurs de Duplessis.

Le troisiéme est du mois de Septembre 1599. rendu en la Cinquiéme Chambre des Enquêtes au rapport de M. Mareschal au profit des Chanoines de Saint Denis-du-Pas, infirmatif de la Sentence du Sénéchal d'Angers.

Le quatriéme du 3 Juin 1625. plaidant Cossin pour les Doyen, Chanoines & Chapitre de l'Eglise de Notre-Dame de Poitiers, Chaussepied pour les Feuillans de la même Ville, & M. l'Avocat General Servin.

Enfin, la question s'étant encore presentée en 1702. au Grand Conseil, M^e^. Brillon y porta la parole au nom du Ministere public, & sur ses conclusions Arrêt du 7 Août 1702. conforme aux quatre rendus en

la Cour; ce dernier Arrêt eſt rapporté au tom. 5. de ſon Dictionnaire, pag. 838. & 839. au mot *Rente.*

OBJECTION.

Mais, dit le ſieur Fontaine, ces Ordonnances rendues en faveur des Eccleſiaſtiques n'ont point eû une exécution auſſi ſuivie que le prétendent les Prieur & Chanoines de S. Acheul; Brodeau ſur M. Louet rapporte deux Arrêts, l'un de 1605. & l'autre de 1612. infirmatifs d'une Sentence des Requêtes du Palais, qui permirent le rachat de rentes foncieres dûes à des Eccleſiaſtiques; l'Arrêt du 19 Juillet 1725. précedemment cité, a encore prononcé contre des Eccleſiaſtiques, & n'a eu aucun égard à la Déclaration de 1569. & à l'Edit de 1606.

REPONSE.

Les préjugez citez par le ſieur Fontaine pour affoiblir l'autorité de ceux rapportez par les Prieur & Chanoines de S. Acheul, & faire douter de l'exécution de la Déclaration de 1569. & de l'Edit de 1606. *n'ont* aucune application à des rentes *impoſées ſur des maiſons ſur la Ville d'A*miens, mais uniquement à celles impoſées ſur des maiſons de la Ville de Paris & d'Orleans. Lalande, Brodeau ſur M. Louet, & les Annotateurs de Dupleſſis, qui rapportent & les quatre Arrêts précedemment citez, & les deux oppoſez par le ſieur Fontaine, rendent compte des motifs par leſquels la Cour a, depuis la reformation des Coutumes de Paris & d'Orleans, permis le rachat des rentes dûes à des Eccleſiaſtiques ſur les maiſons des Villes ſituées dans le Reſſort de ces deux Coutumes, & l'a prohibé dans tous les autres.

Avant la reformation de ces deux Coutumes, la Declaration de 1569. avoit été exécutée dans tout le Royaume; elle l'étoit dans les Villes du Reſſort des Coutumes de Paris & d'Orleans. Les Arrêts des 9 Fevrier 1572. & 6 Août 1575. l'un rendu pour les Tréſorier & Chanoines de la Ste Chapelle, l'autre, pour ceux de Saint Denis-du-haut-Pas, en ſont une preuve hors d'équivoque. Les maiſons ſur leſquelles étoient impoſées ces rentes jugées non rachetables étoient ſituées dans la Ville de Paris. La Coutume de Paris fut reformée en 1580. & celle d'Orleans en 1583. les Gens d'Egliſe y furent appellez; ils ne proteſterent point contre la diſpoſition de l'art. 121. de la Coutume de Paris, & 270. de celle d'Orleans, ſuivant leſquels toutes rentes impoſées ſur maiſons de Ville du Reſſort de ces deux Coutumes, ſont rachetables à perpetuité, *ſi elles ne ſont les premieres après le cens & fonds de terre.* Ces articles furent approuvés par les trois Etats appellez à la reformation de la Coutume: depuis Henry IV. renouvella la diſpoſition de la Déclaration de 1569. par l'art. 20. de l'Edit de 1606. mais la Cour jugea néanmoins par ces deux Arrêts de 1605. & 1612. rapportez par Brodeau ſur M. Louet, & par les Annotateurs de Dupleſſis, & citez par le ſieur Fontaine, que les Eccleſiaſtiques appellez à la reformation des Coutumes de Paris & d'Orleans, ne pouvoient, après avoir

abandonné leur privilege, & consenti les art. 121. & 270. éluder les dispositions de ces Coutumes; c'est ce qu'observe Lalande sur l'art. 270. de la Coutume d'Orleans. *En cette Coutume reformée par l'autorité du Prince, les rentes dûes aux Ecclesiastiques ne sont point exceptées, & nous tenons pour maxime que les dispositions coutumieres lient toutes sortes de personnes.*

Brodeau sur M. Louet s'en explique encore bien plus clairement; après avoir repris ce que M. Louet avoit dit de la Déclaration de 1569. & de l'Edit de 1606. & avoir paraphé les Arrêts de 1572. & 1599. il rapporte les Arrêts de 1575. & 1625. il observe ensuite qu'il semble que les art. 120. & 121. de la nouvelle Coutume de Paris, *ont dérogé à la Déclaration de* 1569. C'est après cette observation, que rendant compte des deux Arrêts citez par le sieur Fontaine, il dit *que la Déclaration de* 1569. *& l'Edit de* 1606. *ne peuvent avoir lieu pour les rentes foncieres, & de bail d'heritages sur maisons assises dans les Villes & Fauxbourgs de Paris & d'Orleans attendu ces articles.*

Les Annotateurs de Duplessis font encore la même observation, & rendent un compte exact des motifs de ces deux Arrêts. Ils commencent par remarquer que l'Ordonnance de 1569. avoit été avant la reformation de la Coutume de Paris exécutée même à l'égard des maisons de cette Ville; ils observent ensuite que *lors de la reformation l'art.* 121. *avoit été mis du consentement du Clergé, & sans aucune opposition de sa part, & qu'on a jugé par cette raison qu'il avoit lieu à l'encontre d'eux; qu'on a crû que l'Edit de* 1606. *ne pouvoit pas déroger à la Coutume de Paris, puisqu'il c'étoit une espece de Contrat qui avoit été fait entre la Noblesse, le tiers Etat, & le Clergé.*

Mais il faut prendre garde, continuent toujours les mêmes Annotateurs, *que dans les autres Coutumes qui ne contiennent pas une semblable disposition que celle de Paris, les rentes foncieres sur les Maisons des Villes duës à des Ecclesiastiques, ne sont point rachetables.*

Et en effet les trois derniers Arrêts ceux de 1599. & 1625. rapportés par Brodeau sur M. Louet, & celui du Grand-Conseil du 7 Août 1702. sont tous posterieurs à la réformation des Coutumes de Paris & d'Orleans, & rendus pour des rentes imposées sur des Maisons de Villes qui n'étoient du ressort d'aucune de ces deux Coutumes.

La Coutume d'Amiens n'a point de disposition semblable à celle des Coutumes de Paris & d'Orleans, on ne peut y opposer aucune renonciation faite par le Clergé aux Edits & Déclarations de 1569. & 1606. aucun Contrat fait entre les trois Etats, pour autoriser le rachat de tous les baux à rentes de Maisons de Villes qui ne seront point les premieres après le cens. Les deux Arrêts de 1605. & 1612. sont donc étrangers à la contestation.

Celui de 1725. y a encore moins de rapport. On a déja observé que cet Arrêt a été rendu dans une foule de circonstances, que le rachat avoit d'abord été consenti par les Religieux de Sainte Croix; & qu'ils avoient dix ans après la mauvaise foi de vouloir obliger le débiteur de la rente de leur en passer titre nouvel, & de la leur continuer: que la rente dont ils avoient reçû le rachat, & à la continuation de laquelle

ils vouloient cependant obliger le proprietaire de la Maiſon, n'avoit pas ſuivant les faits expoſés par le ſieur Fontaine, été toujours poſſedée par des Eccleſiaſtiques; qu'elle avoit d'abord appartenu à un particulier, des mains de qui elle avoit paſſé aux Religieux de Sainte Croix; peut-être par conſéquent étoit-elle rachetable dans l'origine, puiſqu'elle pouvoit n'être pas la premiere après le cens, & qu'elle étoit d'ailleurs originairement dûe à un particulier, & impoſée ſur une maiſon de Ville. Mais les faits & les moyens ſur leſquels cet Arrêt a été rendu ſont ignorés, à ce qu'il paroît, du ſieur Fontaine lui-même; l'eſpece telle qu'il la rapporte ne peut faire de préjugé en faveur d'aucune des Parties.

Mais outre que la nature de la redevance, ſoit qu'on la conſidere comme cens, ſoit qu'on la ſuppoſe ſeulement premiere rente après le cens, & que la qualité de ceux à qui elle eſt dûe la rendent également non-rachetable, les faits particuliers du Procès doivent en même tems rendre odieuſe la demande du ſieur Fontaine, & faire rejetter ſes offres. Les Prieur & Religieux de S. Acheul autoriſés à rentrer dans leur Maiſon, ont fait uſage des Déclarations du Roi qui le leur permettoient, ils ne ſe ſont déſiſtés de leur droit qu'en conſideration d'une redevance de 20 liv. annuelle perpetuelle & non rachetable, les Tranſactions qui ſont les titres conſtitutifs de cette redevance forment un veritable bail à rente, elles contiennent une double convention : Les Prieur & Religieux rentrés dans la proprieté de leur Maiſon, ne l'ont concedée aux anciens proprietaires, qu'à la charge d'une preſtation annuelle & non-rachetable; Des Communautés ne pouvoient même aliener vallablement à d'autres conditions; ſi le proprietaire actuel ne veut plus aujourd'hui executer la convention, il n'a d'autre voye que d'engager les Prieur & Religieux de Saint Acheul de reprendre leur Maiſon, ou de déguerpir. L'engagement du ſieur Fontaine & de ſes prédeceſſeurs eſt donc un dernier motif de lui refuſer le rachat de cette redevance.

Sa démarche eſt d'autant plus intereſſante, qu'un grand nombre de proprietaires de Maiſons chargées de pareilles redevances attendent l'évenement de la conteſtation pour ſuivre ſon exemple; s'il venoit à réuſſir, les Communautés n'auroient d'autres reſſources que de revenir contre les alienations, & de rentrer dans des biens qu'ils n'ont concedé que ſous des conditions que les detempteurs refuſeroient d'accomplir; de là des conteſtations ſans nombre ſur les prétendues ameliorations, & des recours des vendeurs les uns contre les autres; de là auſſi les dégradations des Maiſons poſſedées à l'avenir par de ſimples uſufruitiers. Le rachat des rentes autoriſé *ne ruinis urbs deformetur*, ſeroit par conſéquent bien-tôt la cauſe des ruines & des dégradations d'un grand nombre des édifices de cette Ville.

MOYEN SUBSIDIAIRE.

Les Prieur & Religieux pourroient après des moyens ſi déciſifs ſe diſpenſer d'obſerver que leur redevance, ſi elle étoit rachetable, ne

pourroit du moins l'être qu'à un denier fort. Dumoulin ſur le §. 64. de la Coutume de Paris, n. 66. en parlant des rentes foncieres ſur les Maiſons de Ville, obſerve qu'elles ne doivent pas être rachetées au denier 12. (a) ni au denier 15. mais au denier 30. *Reditus fundiarius ſuper domo Pariſienſi qui juſto prętio non minus æſtimaretur, aut venderetur quam ad rationem unius intriginta.* De ſon tems le denier 12. étoit ce qu'eſt aujourd'hui le denier 20. Selon lui, le rachat d'une telle rente impoſée ſur une maiſon de Paris, ne devoit par conſéquent être fait qu'en payant les trois cinquiémes au-delà du principal des rentes conſtituées. Si une rente dûe par une maiſon de Ville de Province, & dûe à des Eccleſiaſtiques, pouvoit être ſujette au rachat, il ne devroit être toleré du moins qu'au même taux, que ſi la rente étoit impoſée ſur une maiſon de Paris; la décoration de la Capitale n'eſt pas moins intereſſante que celle d'une Ville de Province, le rachat d'une rente ſur une maiſon de Ville de Province ne devroit donc pas ſe faire à un denier moins fort, que ſi elle étoit dûe par une maiſon de la Capitale.

[a] C'étoit le taux des rentes conſtituées dans le tems qu'il écrivoit.

Ainſi une rente de 20 liv. n'y pourroit être rachetée que pour une ſomme de 1000 liv. c'eſt-à-dire, au denier 50. Ce prix ne doit pas paroître trop fort, ſi l'on fait attention à l'augmentation continuelle des fonds, à la difference des eſpeces qui ont cours aujourd'hui dans le commerce auec celles qui avoient lieu en 1664. & 1704. qu'ont été paſſées les tranſactions, & au prix actuel de la maiſon achetée en 1731. 2600 liv. outre la charge de la redevance.

Mais les Prieur & Religieux de Saint Acheul eſperent que ce moyen ſubſidiaire ne leur ſera point néceſſaire, ils ſont Seigneurs cenſiers, & leur redevance eſt un cens. Si le Roi étoit Seigneur de la maiſon, la redevance ſeroit du moins un ſurcens, & la premiere rente après le cens. Ils ſont enfin Eccleſiaſtiques, & ne peuvent être forcés de recevoir ni conſentir valablement le rachat des rentes dépendantes de leur maiſon.

Monſieur SEVERT, *Rapporteur.*

Me BASLY, Avocat.

BASLY, Procureur.



De l'Imprimerie de la veuve d'ANDRE' KNAPEN, au bas du Pont S. Michel, du côté de la ruë S. André des Arts, au Bon Protecteur. 1741.